

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

1

A/B referenceejendomme – handler samt lidt om A/B valuarer:



Vævergade 3, tinglyst handlet d. 11-08-2023
kr. 46.706/m² for boligdelen. Køberen den nystiftede
A/B Vævergade 3, 2200 København N.
Købesum kr. 39.700.000. Den foreløbige off.
grundvurdering pr. 2023 kr. 37.057.000 eller kr.
159.972/m² grundareal for en grund på 232 m².



F352 Fregatten Peder Skram, har siden
2006 modtaget støtte fra WPC A/S.
info@pederskram.dk – køb en oplevelse!

23. februar 2025



Gammel Kongevej 51, tinglyst handlet d. 11-01-2024
kr. 50.987/m² for boligdelen, kr. 30.000/m² for
erhvervsdelen. 5 års karens for LL § 19 stk. 2 leje
Blackstone lovindgrebet gælder for denne ejendom.
Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.
104.752.000 eller kr. 132.262/m² grundareal for en
grund på 792 m².



Vendsysselvej 39, tinglyst handlet d. 24-11-2023, kr.
41.032/m² for boligdelen
kr. 8.000/m² for erhvervsdelen.
Blackstone lovindgrebet gælder for denne ejendom.
Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.
16.482.000 eller kr. 54.123/m² grundareal for en grund
på 388 m².

Vurderingsstyrelsen meddelte i december 2023 foreløbige grundvurderinger. I marts 2024 rettede Vurderingsstyrelsen de udmeldte foreløbige grundvurderinger for ca. 18.000 ejendomme. Vurderingsstyrelsen afviser at fremlægge sit vurderingsgrundlag. Der kan ikke klages over de fremsendte off. grundvurderinger så længe, at de er foreløbige, hvilket de er på ubestemt tid.

Det er et meget bredt Folketingsflertal, der har besluttet, at **vi alle skal have fuld tillid** til at Vurderingsstyrelsens **foreløbige kontante grundvurderinger**, at de er vel underbyggede og retvisende for disse grundenes kontante handelsværdi, så må vi A/B valuarer bøje os ærbødigt for Folketingsflertallet. Vurderingsstyrelsen har udvist den højeste grad af rettidig omhu og akkuratelse, da der her i 2025 efter indtil videre 12 års udvalgsarbejde forsat arbejdes på de endelige og helt korrekte offentlige grundvurderinger. Det burde være indlysende, at kun undtagelsesvis kan der meddeles samme værdi eller en lavere værdi end grundens værdi.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

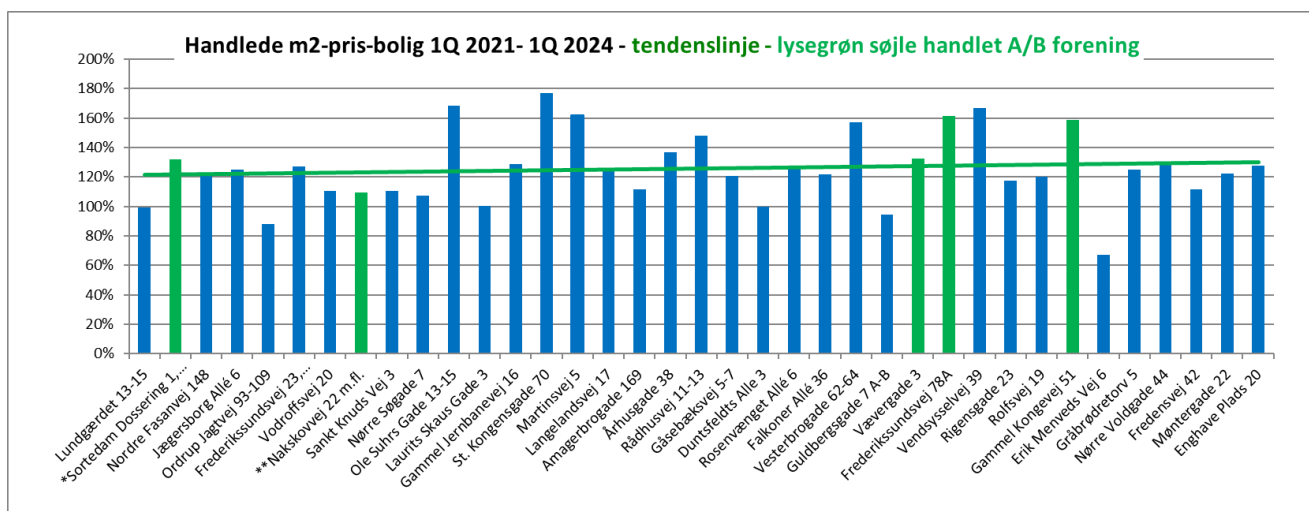
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

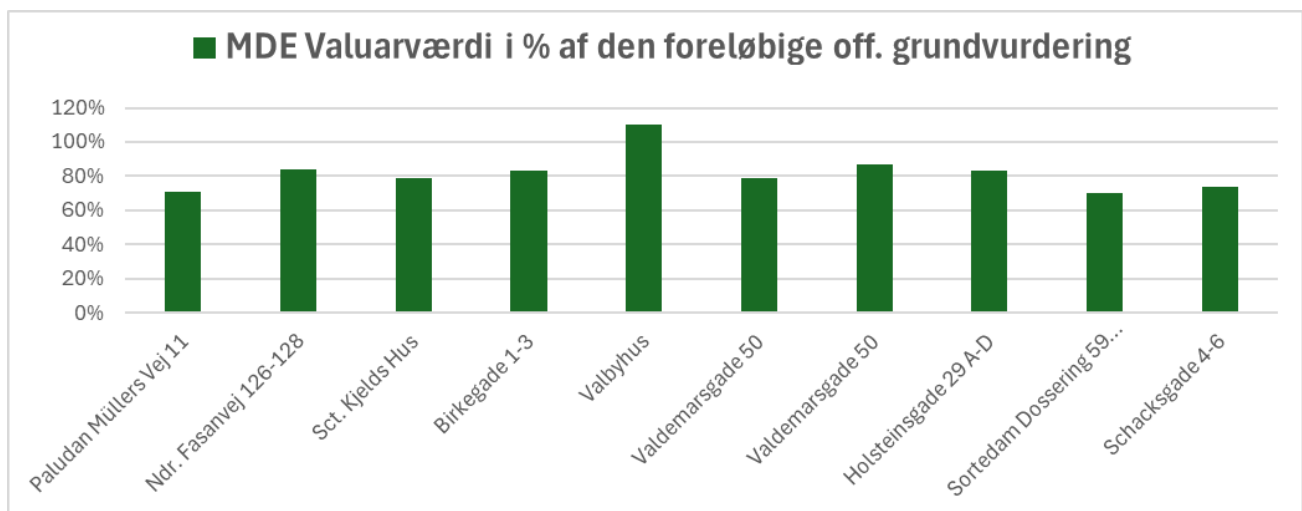
2

Det burde derfor være indlysende, at de handlede priser for hele ejendommen, grundværdien plus bygningerne i reglen bør overstige alene grundværdien. Det er da også tilfældet på 37 konkrete handler, hvoraf de 5 handler er ejendomme solgt fra likviderede A/B foreninger eller ejendomme solgt til lejerne for at disse kunne stifte en ny A/B forening. Disse 5 handler er bedste match med en A/B valuarvurderinger.

Det fremgår således tydeligt af grafen nedenfor, at de gennemsnitlige handler ligger med en værdi på ca. 125% af alene den offentlige grundvurdering. For de handlede A/B foreningsejendomme lidt højere. AB Nakskovvej 22 m.fl. er beliggende ude i Vigerslev vest for Ålholm Plads, der er den absolut billigste del af postnummer 2500 i Finans Danmarks Boligmarkeds statistik.



Men hvordan kan det så være, at 10 tilfældigt udvalgte valuarvurderinger udført af 10 valuarer MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening ligger fra 70%-112% af den foreløbige offentlige grundvurdering meddelt i marts 2024? Kun én af de 10 vurderinger ligger med en værdi over den foreløbige off. grundvurdering.



De 9, der ligger under og endda markant under må været lodret uenige med det massive Folketingsflertal og de sagkyndige vurderingsfolk i Vurderingsstyrelsen. Eller også mener de, at

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

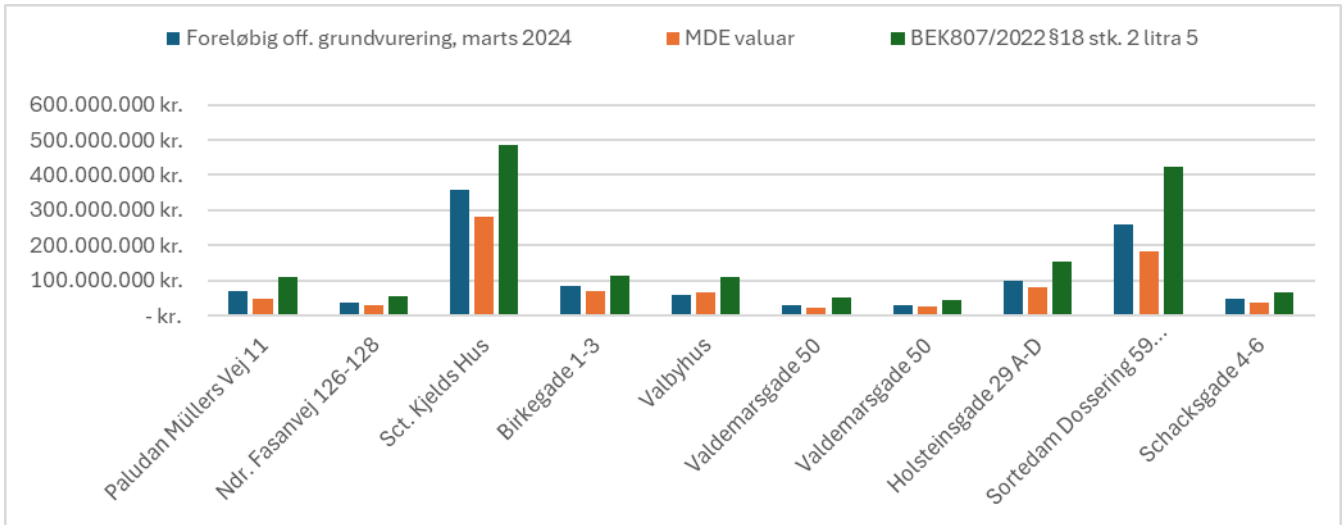
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

3

A/B foreningernes ejendomme vil være mere værd om husene jævnes med jorden og kun grunden står tilbage?

Disse 10 valuarer er også uenige med **Finanstilsynets direktør Louise Mogensen**, tidligere direktør i Nykredit koncernen, der mener, at den korrekte værdi om der ikke findes referencehandler ifølge BEK807/2022 §18 stk. 5 altid kan beregnes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger i samme område.

Nedenfor vises fakta på 10 valuarvurderinger udført af 10 valuarer MDE.



Denne artikel, som De læser her dokumenterer således, at MDE valuarerne i reglen vurderer markant under den værdi, som landets højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen har sat som den foreløbige offentlige grundvurdering.

Men hvad værre er, **så følger A/B valuarerne MDE ikke regelsættet** i Bekendtgørelsens §6 stk. 2.

Fremfor, at DCF-beregne MDE-valuationernes ofte alt for få referencer, og anføre den afledte exit value afkastprocent med samme DCF-periode for referencerne, som for vurderingsejendommen, så anvender MDE-valuationerne en DCF-exit valueafkast procent, **hel vilkårligt anlagt** mellem 3,00% til 3,65% og så en LL§19 stk. 2 leje på mellem 1.599/m² til kr. 1.850/m².

BEK nr 978 af 28/06/2018 (Gældende)

Vurderingsprincip

§ 6. Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast.

Stk. 2. Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

Nedenfor vises en graf med en nærmest konform exit value afkast%, der skulle have været underbygget i referencerne, men er det ikke. Referencerne er nemlig ikke DCF_{10,15,20} beregnede, men anføres alene med en kvadratmeterpris. Vel og mærke hvor erhvervsarealer og boligarealer beregnes med samme kvadratmeterpris, skønt, at erhvervene ofte er et kælderlejemål i en side gade.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

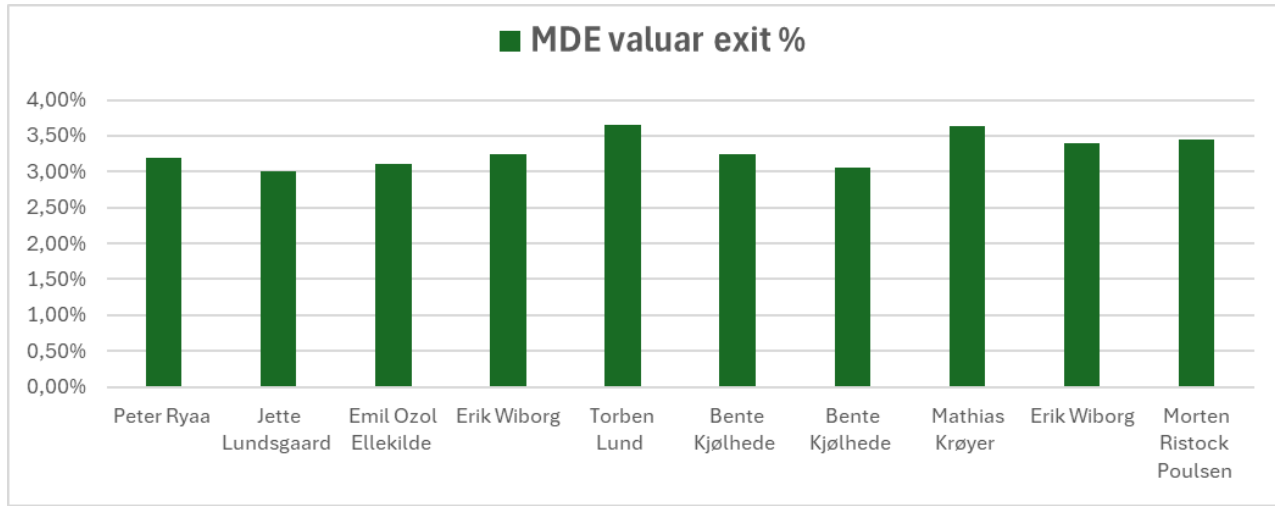
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

4

Ejendomme med en ringere beliggenhed har en højere exit value afkastprocent, ejendommen med kostbart erhverv f.eks. butikker på Gammel Kongevej har en højere exit value afkastprocent og ejendomme med en længere DCF-ombygningsperiode f.eks.. DCF15 fremfor DCF10 en lavere exit value afkastprocent.



Nedenfor valuar Emil Ozol Ellekilde, MDE, STAD Erhverv, A/B Sankt Kjelds Hus vurderet d. 31-12-2023, anvendt DCF-15 exit value afkast% 3,10% med en LL§19 stk. 2 leje på kr. 1.465/m². Exit value afkastprocenten kan af gode grunde ikke underbygges med 4 referencer der alene anføres med kvadratmeterpriser og se 2 år af dem handlet mere end 3 år før vurderingstidspunktet.

Valuar Emil Ozol Ellekilde, MDE, STAD Erhverv har anført kun 4 referencer, der ikke er anvendt i sin valuarvurdering.

1.2 Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på bedst sammenlignelige handlede boligudlejningsejendomme i nærmeste lokal-område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm.	Kr/kvm
Horsensgade 14, 2100 Kbh Ø	16.12.2020	32.500.000	1903	1.341	0	24.236
Fanøgade 27, 2100 Kbh Ø	01.07.2022	40.750.000	1900	1.108	209	30.942
Upsalagade 7, 2100 Kbh Ø	07.07.2022	274.000.000	1933	7.263	822	33.890
Koldinggade 23, 2100 Kbh Ø	30.10.2019	52.000.000	1913	1.898	0	27.397

Værdien for hele ejendommen blev meddelt af valuar Emil Ozol Ellekilde til kr. 281,8 mio., hvor den foreløbige off. grundvurdering er senest er meddelt til kr. 358,028 mio. Værdien blev af valuaren meddelt til kr. 26.400/m², hvilket var den pris som A/B Kanslergården, en ejendom med store vedligeholdelses efterslæb, blev handlet til i 2019. Siden 2019 er boligpriserne i samme bydelsområdet steget ca. 35%.

Valuar Jette Lundsgaard MDE, der blandt andet har været udmeldt som skønsmand i domstolssager er ikke meget bedre på ejendomsvurderingen 07-09-2023 af A/B Nordre Fasanvej 126-128.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

5

Ejendomsvurderingen byggede på en DCF-10 beregning med en LL§19 stk. 2 leje på kr. 1.500/m², en exit value afkastprocent på 3,00% og så en besynderlig inflation på 2,25% skøn Nationalbankens langsigtede inflationsmål er 2,00%.

Ifølge Resights.dk er der handlet følgende ejendomme:

H.C. Ørstedsvvej 37 B	december 2022 - kr. 28.469/m ² (kælder er vægtet)
Roskildevej 78	november 2022 - kr. 20.400/m ²
Roarsvej 13	oktober 2022 - kr. 37.130/m ²

Valuar Jette Lundsgaard, MDE nåede til en værdi på kr. 30,4 mio. eller kr. 27.387/m² boligareal. Den off. grundvurdering er kr. 36,371 mio. Når Jette Lundsgaard er skønsmand for domstolene besvarer hun erfaringsmæssigt med et resultatinterval.

Det burde sige sig selv, at de A/B foreninger, der betaler en valuar for et vurderingsarbejde, må forvente både, at valuarerne følger regelsættet herunder Bekendtgørelsens § 6 stk. 2, at referencerne er DCF-beregnete med samme ombygningsperiode som vurderingsejendommen samt, at referencerne anføres med deres DCF exit value afkastprocent og hermed kan underbygge den i DCF beregningen anvendte afkastprocent.

Det burde også være indlysende, at alene 3 referencer som den i Dansk Ejendomsmæglerforening meget anerkendte skønsmand og valuar Jette Lundsgaard slet ikke er tilstrækkeligt og slet ikke når disse tre er handlet til vidt forskellige kvadratmeterpriser.

Valuar Erik Wiborg MDE afslører på side 26 i sin valuarvurderet dateret d. 26-04-2023 A/B Birkegade 1-3, at han ved at bruge MDE-valuationernes model for en følsomhedsanalyse på DCF-beregningen **gør følsomhedsberegningen meningsløs** og ikke har fattet grundprincipperne i en DCF-beregning. Erik Wiborg MDE har DCF-15 vurderet sin ejendom med LL§19 stk. 2 på kr. 1.625/m² og DCF-15 exit value afkast% på 3,20% og inflation 2%. Vurderingsresultatet er kr. 70,9 mio. beregnet til kr. 26.684/m² i en af byens dyreste bydele. Ifølge Vurderingsstyrelsen har alene grunden en værdi på kr. 85.356.000.

Følsomhed

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0	1%	2%
-0,75%	63.362.933	79.327.536	97.451.115	118.009.380	141.310.555
-0,50%	56.579.753	70.805.179	86.943.005	105.236.708	125.958.425
-0,25%	50.960.911	63.744.171	78.235.744	94.652.459	113.236.619
0	46.236.573	57.805.926	70.912.147	85.749.704	102.535.867
0,25%	42.214.044	52.748.648	64.674.283	78.166.417	93.421.058
0,50%	38.752.050	48.395.063	59.303.719	71.637.175	85.573.181
0,75%	35.744.671	44.612.254	54.636.680	65.962.966	78.753.042

Men det virkelig meningsløse er, at da DCF-15 exit value **afkastprocenten jf. Bekendtgørelsens §6 stk. 2, skal underbygges af referencerne**, så kan en valuar ikke som det passer ham/hende ændre på sin DCF-15 exit value afkastprocent, ligesom han heller ikke kan ændre på lejeniveauet, der er givet fra Huslejenævnenes kendelser.

Det er tillige meningsløst at meddele, at præcisionen på værdiansættelsen kr. 70,9 mio. kan variere ned til det halve kr. 35,78 mio. eller op til det dobbelte kr. 141,3 mio. En rimelig præcision på et vurderingsarbejde må holde sig indenfor +/- 15%, 30% og ikke mere end det.

Ingen af Erik Wiborg MDE's 9 referencehandler var DCF-15 beregnede, og angav ikke deres DCF-15 exit value afkast% og 4 af de 9 var handlet mere en 3 år i før vurderingsdagen. Ingen var handlet til eller fra en A/B forening og de mest oplagte referencehandler Nørrebrogade 8 og Vævergade 3 var slet ikke valuar Erik Wiborg MDE bekendte.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

6

Øverste direktør i Danske Ejendomsmæglerforening er bachelor polit. Ole Hækkerup, der i en lang årrække var Folketingsmedlem, han om nogen må da respektere Folketingets bestemte mening, underbygget af landets dygtigste embedsmænd, nemlig, at Vurderingsstyrelsens 12 års grundige udvalgsarbejde har sikret A/B foreningerne foreløbige og retvisende grundvurderinger samt, **at valuarværdien kun undtagelsesvis kan nå en værdi, der er lavere end bare grundens værdi.**

Dertil må direktør Ole Hækkerup, DE, der er opløftet til bekendtgørelsesniveau sikre sig at DE's valuarer fremfor DCF-beregner deres referencehandler der så skal meddele DCF- exit value afkastprocenten for at opfylde regelsættet samt, at MDE valuarerne fremover anfører flest mulige referencer på ejendomme handlet til eller fra A/B foreninger.

Da både Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendom Danmark er opløftede til Bekendtgørelsesniveau, men da begge konsekvent ikke besvarer spørgsmål til fortolkning af regelsættet, men henviser fortolkningsspørgsmål til domstolene, er der behov for samme kolbøtte som den siddende regering p.t. er ved at ændre, hvad angår vores hidtidige afrustnings Forsvarspolitik.

A/B valuarer, der har fået tilsidesat deres vurderingsarbejde:

Før direktør Ole Hækkerup, DE, tiltrådte sin stilling i oktober 2018, var der desværre en række eksempler på valuarer udpeget af DE til skønspersoner i domstolssager, hvor skønsmændene havde udført så ringe et vurderingsarbejde, at skønsmændens arbejde blev fundet så mangelfuldt, at det ikke kunne anvendes til domstols bedømmelse af sagen.

Direktør, valuar og **partner Peter Winther, Colliers**, MDE fik således sit vurderingsarbejde underkendt ved Østre Landsret i sagen om A/B Ringertoften.

Valuar John Lindgreen, MDE fik sit vurderingsarbejde underkendt i sagen om A/B Randborg.

Valuar og tidligere **næstformand i DE Michael Hartmann**, MDE fik sit vurderingsarbejde underkendt i sagen om A/B Blidahlund & Esperancegården.

I 2009 indgik DE forlig med A/B Laubsgården, der endte med at få over 2 mio. kr. i erstatning efter fagligt ringe og uanvendeligt vurderingsarbejde udført af **valuar Mads Munch, MDE**, hvor den af DE udpegede skønsmænd Jette Lundsgaard mente, at den korrekte værdi var 63 mio. eller 81% mere end valuar Mads Munch MDE's vurdering på sølle kr. 34,8 mio.

I samtlige sager mente DE, at deres valuarer skulle have fuldt salær, der for valuar John Lindgreen MDE, var kr. 120.000 i 2009 for at vurdere en lille ejendom med 2 opgange og 15 boliger. Normalsalæret var dengang ca. kr. 15.000. Domstolene godkender kritikløst ublu skønspersonssalærer.

Den 01. marts 2017 faldt der dom ved Københavns Byret, hvor det stadfæstedes, at det mangelfulde vurderingsarbejde der var udført af valuar Michael Hartmann, MDE, ikke var berettiget til salær:

Thi kendes for ret:

Michael Hartmann skal inden 14 dage betale 118.825 kr. til A/B Blidahlund & Esperancegården med tillæg af procesrente fra 7. december 2014 til betaling sker. Michael Hartmann skal endvidere betale sagens omkostninger til A/B Blidahlund & Esperancegården med 47.770,00 kr.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

7

DOM

Afsagt den 1. marts 2017 i sag nr. BS 26B-6904/2015:

A/B Blidahlund & Esperancegården

c/o Administrationshuset A/S

Gammel Køge Landevej 55, 3.,

2500 Valby

mod

Michael Hartmann

c/o DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Silkegade 8

1113 København K

Ingen af disse sager har os bekendt været omtalt i DE's medlemsblad Ejendomsmægleren ligesom DE intet har gjort for at sikre sig at tilsvarende ikke sker fremover. **DE mener** os bekendt forsat, at en valuar, der som skønsmand udfører et **fuldkommen værdiløst og mangelfuldt vurderingsarbejde, er berettiget til fuldt salær**, typisk frit sat af vurderingsmanden 4-7 gange normalsalæret.

Men DE's direktør bachelor polit. Ole Hækkerup han er jo også nærmest født til at blive en standhaftig og retfærdighedssøgende socialdemokrat.

Den kontante handelsværdi A/B valuarværdien=den kontante handelsværdi= markedsværdien= dagsværdien=Belåningsværdien jf. BEK807/2022, skal matche de priser tilsvarende boligejendomme handles og tinglyses til.

Grundet få handler med boligudlejningsejendomme i årene 2021-2025 er vores referenceliste udvidet til at strække sig over perioden 2021-2025.

Hvor Vurderingsstyrelsens i oktober 2023 udmeldte off. vurdering på ejerboliger som hidtil både meddeler den off. vurdering for hele ejendommen og for grundvurderingen samt bygger på mindst 6 referencehandler, så gælder det for erhvervsejendomme herunder A/B foreningernes ejendomme, at der fremover alene meddeles den offentlige vurdering for grundværdien og denne vurdering bygger ikke på referencehandler.

Ingen af de midlertidige offentlige grundvurderinger for erhvervsejendommene bygger på referencehandler, men alene på Vurderingsstyrelsens skønsmæssige vurderinger – det er ren fiktion.

Disse midlertidige off. grundvurderinger må have været kendt i lang tid, da Hovedstadskommunernes grundskyldspromiller er reduceret til ca. 1/8 på Frederiksberg, 1/5 i København og 1/3 i Gentofte af, hvad de var i 2023 for at give det samme grundskyldsskatteprovenu i 2024 som i 2023. A/B Foreningerne kommer til at opleve grundskatter, der i løbet af få år hæves til mellem 200%-1.300% af, hvad de var i 2023.

19% af de 37 viste referenceejendomme har en grundvurdering, der overstiger de tinglyste købesummer for hele ejendommen, bygninger plus grundværdi.

I samme områder gælder det for tilsvarende ejerboliger, at grundvurderingen udgør ca. 60-65% af den off. vurdering og bygningsværdien ca. 35-40% af den samlede off. vurdering.

I ejendomme, hvor der både er andelsboliger og ejerboliger f.eks. Classensgade 48, der er ejerboligerne meddelt ca. 20% højere grundskyldsværdier end for andelsboligerne målt pr. boligkvadratmeter.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

8

Bemærk, at for de efterfølgende 37 boligejendomme tinglyst fra 1Q 2021 til 4Q 2024 **den blå linje**, der ligger tendenslinjen fra ca. kr. 35.000/m² til kr. 42.000/m² for boligarealerne. Laveste værdi er kr. 23.289/m² og højeste værdi omkring kr. 59.423/m² gennemsnittet er kr. 39.543/m².

Direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, tidligere direktør i Nykredit, har d. 08-07-2022 publiceret en ny vurderingsbekendtgørelse BEK807-2022, der skal følges af alle banker og realkredit. Ifølge denne nye bekendtgørelse, der er det Jesper Bergs opfattelse at den korrekte kontante handelsværdi jf. **§18 stk. 2 litra 5, kan beregnes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger** i samme område uden at der behøver at være én eneste reference.

De 37 handlede ejendomme har **handelspriser for boligarealerne på i gennemsnit ca. 76%** af værdierne for tilsvarende ejerlejligheder, der med udsving +/- kommer meget tæt på **Finanstilsynets 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger**.

De foreløbige offentlige vurderinger på erhvervsejendommenes grundvurderinger er ikke underbygget i referencehandler og er derfor ren fiktion. **Mere rettelig burde de kaldes for beskatningsgrundlags vurderinger**. Vurderingsgrundlaget hemmeligholdes af Vurderingsstyrelsen.

Borgere der meddeles en offentlig ejendomsvurdering uden at kunne få indsigt i vurderingsgrundlaget er retsløse fordi, hvordan skal man kunne klage over et vurderingsresultat når borgeren ikke kan få indsigt i vurderingsgrundlaget.

Men vi som borgere her i landet må i ærbødighed for vores overmænd, Folketinget, regeringen, Ministeren acceptere, **at de udmeldte foreløbige grundværdier er korrekte og retvisende**.

Seneste svar fra Skatteminister Jeppe Bruus d. 12-06-2024 er åbenlyst forkert, da vurderingsloven ikke anfører, at den offentlige grundvurdering skal føre til samme beskatning pr. boligkvadratmeter uanset om ejendommen er en lejelejlighed eller en ejerlejlighed.

Det er skatteøkonomisk velbegrunder, at grundværdien under beboelsesejendomme skal være den samme, uanset om der er tale om grunde til fx lejelejlighedsbeboelse eller ejerlejlighedsbeboelse. For slutbrugeren af en bolig, dvs. de personer, der bor i boligen, er der ikke forskel på værdien af beboelsesretten, uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig.

For mange andelsboliger i de større byer vil det være det faktiske areal i punkt 4, der benyttes og ikke det mulige alternativ, da den faktiske anvendelse giver den højeste grundværdi. Dette kan fx skyldes, at grunden er bebygget mere end det mulige alternativ tilsiger. Det betyder også, at to naboandelsboligejendomme typisk vil få grundværdier for

boligdelen, som pr. kvadratmeter boligareal er omtrent de samme. Dette sikrer, at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendomme betaler nogenlunde det samme i grundskyld. Men hvis bebyggelsesprocenterne af to nabogrunde er meget forskellige – fx fordi der på den ene ligger en etageejendom i 8 etager og der kun er 4 etager i den anden – vil grundværdien pr. kvadratmeter grund kunne være forskellig.

Skatteminister Jeppe Bruus svar sendt d. 12-06-2024 er ganske enkelt forkert og er ikke underbygget i Ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 1 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, § 1 i lov nr. 1580 af 27. december 2019 og § 1 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

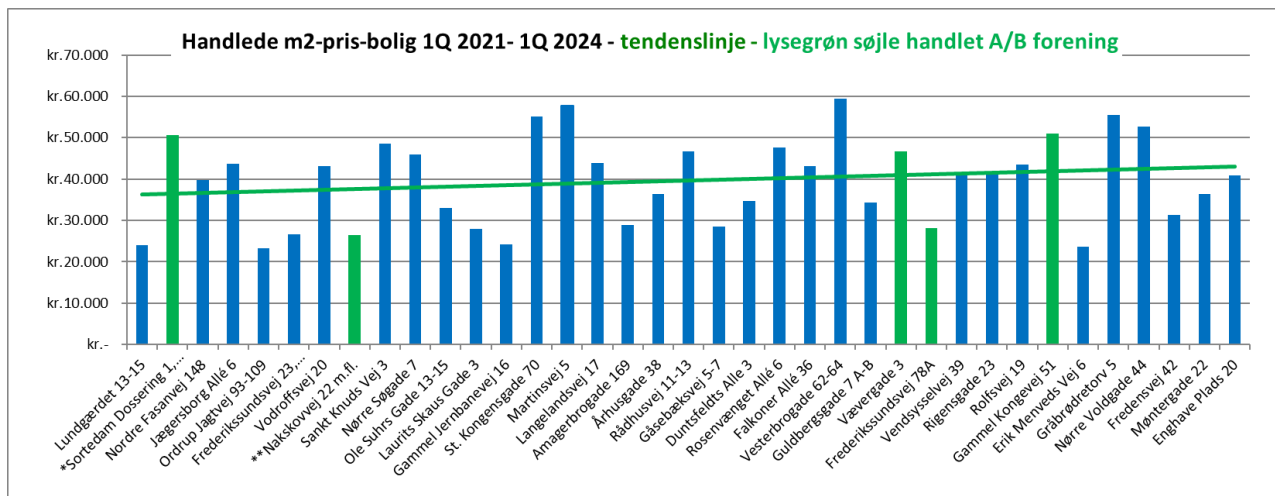
Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

9



kilde: e-nettet, data trukket af analyseafdelingen i Wismann Property Consult A/S.

Hverken renteniveau, bankernes kreditvillighed eller fritagelse for 5-årig karens har efter direktør Jesper Berg, Finanstilsynet haft indflydelse på den kontante handelsværdi for en boligejendom. BEK807/2022 §18 stk. 5, der er **så enkel, at en kvik skolepige i sjetteklasse** kan beregne den korrekte kontante handelsværdi.

§18 stk. 1 (afkastmetoden) kan efter vedtagelsen af Blackstonelovene ikke anvendes af bank/realkredit), da referencerne bør og skal være ejendomme fritaget for den 5-årige karens. Den slags handler er der uhyre få af.

Samme værdiansættelsesmetode gjaldt i BEK417/2017 § 14 stk. 2 litra 5. Denne metode meddelte administrerende direktør Michael Rasmussen og bestyrelsesformand Merete Eldrup, begge Nykredit, den 28-11-2021 at denne vurderingsmetode anvendes også af Nykredit. Budskabet gentaget d. 24-08-2023 samt 23-10-2024.

Siden foråret 2020 er Blacstonelovene trådt i kraft d. 01-07-2020. Det betyder, at ejendomme uden den 5-årige karens for at kunne modernisere til BRL § 5 stk. 2 leje med en DCF (5+10) beregning er ca. 11% mere værd end ejendomme med karens. Kun A/B foreningernes ejendomme er ved salg fritaget for den 5-årige karens. De handlede ejendomme er i reglen ejendomme, der er belastede med den 5-årige karensperiode jf. Blackstonelovene:

Det har i årevis været hævdet af en lang række valuarers forklaringer ved domstolene som udmeldte skønsmænd, at den kontante handelsværdi typisk udgør mellem 40-65% af kvadratmeterpriserne for de priser som tilsvarende ejerlejligheder handles til i samme postnumre på samme tidspunkt. **Fakta er 78% i gennemsnit** og 49% som minimum og 112% som maksimum i analysen med de 31 referencehandlere.

Tallene i forskellige postdistrikter snyder lidt idet 2100 København Emdrup er ca. 2/3 af kvadratmeterprisen på Indre Østerbro og tilsvarende gælder for 2000 Frederiksberg, der enten kan være i Svømmehalskvarteret eller ude ved KB Hallen på grænsen til Vanløse.

Nu har Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen på et mandat fra Folketinget, 1 års udvalgsarbejde og landets højeste vurderingsekspert overhalet os indenfor. Med de nye foreløbige grundvurderinger må enhver, der har anklaget os for overprisvurderinger bringes til skamme.

Helt galt bliver det for banker/realkrediters belåningsvurderinger, der jf. Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 afløst d. 08-07-2022 af den ordret identiske BEK807/2022 §18 stk. 1 skal udføres efter afkastmetoden med underbygning af referenceejendomme tinglyst handlet – en umulighed.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

10

Direktør **Louise Mogensen** Finanstilsynet FT har således afvist at meddele, **hvilke uddannelseskrav/formelle kompetencekrav til de finansielle virksomheders såkaldte sagkyndige vurderingseksperter**. Vurderingsgrundlaget/rapporterne hemmeligholdes og der er behov for vurderingsreformer, der sikrer ens og retvisende vurderinger – der kan stoles på.

Efter 30-06-2020 Blackstoneindgrebet, der har de for værdiansættelsen af A/B Andelsboligforeningsejendomme ikke været muligt at finde et tilstrækkeligt antal referencehandler på boligejendomme, der er fritaget for den 5-årige karenperiode til at udføre LL § 19 stk. 2 moderniseringer. **Det betyder så, at banker/realkredit skal værdiansætte uden referencer jf. BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, der betinger en værdiansættelse til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerlejligheder. Det sker absolut ikke.**

- 5) Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Banker og realkredit fremlægger hverken deres vurderingsgrundlag, referenceejendomme eller beregninger eller meddeler om de har vurderet efter BEK807/2022 § 18 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden – 75% af tilsvarende ejerboliger).

Ofte underprisvurderer banker/realkredit nede omkring 40% af tilsvarende ejerboliger jf. BEK807/2022 § 18 stk. 2 litra 5.

Ejendom Danmark EJD og Dansk Ejendomsmæglerforening DE er opløftede til bekendtgørelsesniveau udgiver vurderingsvejledningen og retningslinjer for DCF beregninger. Retter man henvendelse til disse to foreninger med spørgsmål til fortolkning af regelsættet henvises man til domstolene, hvilket er absurd.

EJD og DE bortviser alle deltagere i deres kurser såfremt, at kursisten ikke er medlem af EJD eller DE. Det er naturligvis helt urimeligt, da EJD og DE er branchenormgivere for alle valuarer. Boligministeren og Erhvervsministeren har meddelt at det har de ingen kommentarer til.

Typisk vurderes der af banker/realkredit til mellem kr. 15.000-25.000/m² boligareal, fuldkommen vilkårligt uden hensyntagen til BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, der betinger en værdiansættelse til 75% af ejendommens værdi som ejerbolig. Den gennemsnitlige pris pr. m²-bolig på de 31 handlede ejendomme er kr. 39.390/m² boligareal.

I modsætning til A/B valuarerne, der både har en kompetencegivende uddannelse på, hvad der svarer til 150 ECTS points (2½ års fuldtidsstudie), **så stiller Finanstilsynet ingen formelle kompetencekrav** til bank/realkreditens vurderingsfolk, ligesom de konsekvent nægter at fremlægge deres vurderingsgrundlag, beregninger, referenceejendomme vurderingsrapport.

Der er således eksempler på boligejendomme beliggende 2900 Hellerup på en Sundvej, der er meddelt belåningsværdier på ca. kr. 20.000/m² i et område, hvor tilsvarende boligejendomme er tinglyst handlet på op til kr. 50.000/m² boligareal eller Nørre Søgade 45 ca. kr. 15.000/m² boligareal.

For andelshaverne har det den konsekvens, at de i sager med bank/realkreditens underprisvurderinger ikke kan opnå de lån, der skal til for at købe et andelsbevis. I sagerne med bank/realkredits åbenlyser overprisvurderinger, lokkes sagesløse folk til at købe andelsbeviser, der i virkeligheden er teknisk insolvente.

Tilsvarende gælder Ejendomsforeningen Danmark EJD, der ikke besvarer mails. På kursus i EJD d. 30-01-2020 fik underdirektør **Morten Marott Larsen** en valuar arresteret og fjernet af politiet, da EJD meddelte, at A/B valuarerne ikke var velkomne på EJD's kurser.

På kurser afholdt hos DE bortvises alle valuarer, der har valgt ikke at være medlemmer af DE. Dette skete senest d. 08-11-2018.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

11

Indførelsen af den diskonterede Cash Flow metode har på ingen måde sikret ens og retvisende A/B valuarvurderinger. Dette er underbygget af Boligminister Kaare Dybvad Beks ekspertrapportering dateret d. 21-12-2021.

Boligminister Kaare Dybvad Bek meddelte d. 08-04-2021 at kun en tinglyst handel kan dokumentere den korrekte kontante handelsværdi. Boligministeren ønsker sig et helt nyt vurderingsgrundlag idet han mener, at hverken off. vurderinger eller valuarer er troværdige. **Boligminister Kaare Dybvad Bek** hævder, at der findes ærlige valuarer, men vil ikke forklare, hvem der er de ærlige eller hvem der er de uærlige.

Hvor de handlede boligejendomme i gennemsnit ligger med kvadratmeterpriser på 76% af Realkreditrådets statistik på handlede ejerlejligheder, så ligger MDE valuarernes vurderinger på i gennemsnit ca. 55%. Antallet af observationer er rigeligt stort nok til at være statistisk signifikant.

Erhvervsstyrelsen, der indtil 24-06-2019 var den tilsynsførende myndighed ved kontorchef Christine Maxner, besvarer ingen henvendelser med andet end kancelliagtige udenomssvar, afslår enhver anmodning om foretræde fra branchens valuarer eller A/B foreninger og henviser blot til domstolene.

Kontorchef Christine Maxner meddelte i samme mail at alene en domstol kan underkende rigtigheden i en korrekt udarbejdet valuarvurdering.

Stats. aut. revisor **Jesper Buch, BDO**, mener sig dog uden selv at have formel vurderingskompetence eller uden selv at have en mening om, hvad den korrekte kontante værdi skal være på en boligejendom, at han på samlebånd helt grundløst underkender A/B valuarernes vurderinger. Stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO meddeler så A/B foreningerne, at om de ikke reducerer andelskronen med kr. 5.000-10.000/m² andelsareal med såkaldte reserver/hensættelser, så vil han ikke udarbejde årsregnskabet, der skal aflægges af bestyrelsen. Stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO, besvarer hverken mails eller telefonopkald. Revisor Jesper Buch, BDO og revisor Jørn Munch, Redmark er begge indklagede for Revisornævnet.

Revisornævnet afgav kendelse d. 31-01-2024, der meddelte at en revisor på en skepsis til valuarens vurderingsresultat, er i sin gode ret til i et revisorforbehold til at modificere valuarens vurderingsresultat til et andet beløb for ejendommens værdi uden, at revisoren har en formel vurderingskompetence efter den nationale lovgivning eller som valuaeren skal fremlægge sit vurderingsgrundlag.

Stats. aut. revisorer og administratorer, der uden at anfægte valuarens vurderingsgrundlag anfægter vurderingsresultatet bevæger sig udenfor deres formelle kompetenceområde. I disse tilfælde der er de efter vores opfattelse ikke dækket af deres professionelle ansvarsforsikring.

Boligministeriet, der i juni 2019 overtog tilsynet besvarer heller ingen spørgsmål.

Derfor bør enhver andelshaver/Andelsboligforening altid få sine A/B valuarvurdering efterprøvet hos Wismann Property Consult A/S. Det koster ingenting og du kan kun blive logere. Udprægede underpriser stavnsbinder andelshaverne og fører til betaling under bordet.

Vi kæmper en ensom og utrættelig kamp for en fremtid med ens og retvisende vurderinger på boligejendomme.

Vi drømmer om tilsvarende ens og korrekte belåningsværdier meddelt af bank og realkredit, samt at bank/realkredit fremover fremsender deres vurderingsgrundlag.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

12

1. Lundgårdet 13-15



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 24.013/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 16.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,69%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand.

2. Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering 1 **Likvideret A/B forening.**



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 50.545/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 30.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,68%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand. Kvalitet koster og her er prisen i top. Salget skete fra en A/B forening og er dermed fritaget for den 5-årige karenperiode.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

13

3. Nordre Fasanvej 148



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 39.678/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.600/m² og en exit value afkast % på 2,74%. Ejendommen fremstår i normal stand.

4. Jægersborg Alle 6



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.671/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 35.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,77%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand. Kvalitet koster og her er prisen i top. Salget skete fra en A/B forening.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

14

5. Ordrup Jagtvej 93-109



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 23.289/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,73%. Ejendommen fremstår i normal stand.

6. Frederikssundsvej 23, Hejrevej 2-4



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 26.579/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 24.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,30%. Ejendommen fremstår i normal lidt træt stand.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

15

7. Vodroffsvej 20



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.095/m² en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,56%. Ejendommen fremstod i miserabel stand, halvfærdigt udviklet.

8. Nakskovvej 22 m.fl.



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 26.434/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,41%. Ejendommen fremstår i normal stand. Ejendommen blev købt af lejerne, der stiftede en ny A/B forening. Jyske Realkredit og Jyske Bank leverede 100% finansiering.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

16

9. Sankt Knuds Vej 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 48.523/m². Bagved ejendommen ligger der 8 garager. Med en BRL 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,30%. Ejendommen fremstår i normal stand. Beliggenheden er den bedst tænkelige på Indre Frederiksberg.

10. Nørre Søgade 7



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 45.927/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,42%. Ejendommen fremstår i normal stand.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

17

11. Ole Suhrs Gade 13-15



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 33.087/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,18%. Ejendommen fremstår i normal stand. Prisen forekommer kunstigt lav og ejendommen har mig bekendt heller ikke været annonceret i et offentligt medie.

12. Laurits Skaus Gade 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 27.945/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,64%. Ejendommen fremstår i normal stand.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

18

13. Gammel Jernbanevej 16



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 24.245/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 12.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,20%. Ejendommen fremstår ikke ligefrem som udpræget liebhaveri.

14. Store Kongens Gade 70



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 55.170/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 40.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,24%. Ejendommen fremstår er en af de dyreste boligejendomme tinglyst handlet.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

19

15. Martinsvej 5



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden over middel.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 57.765/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.700/m².

16. Langelandsvej 17



Beliggenheden er midt i Svømmehalskvarteret.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.660/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m².

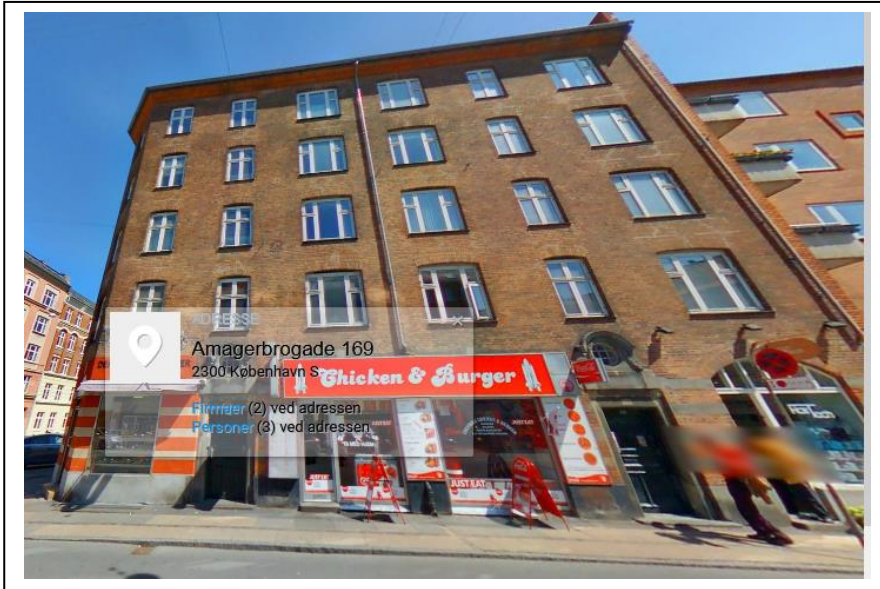
**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

20

17. Amagerbrogade 169



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 28.004/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 25.000/m² 3,23%.

18. Århusgade 38



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 36.284/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 22.500/m² 4,50%.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

21

19. Rådhusvej 13-15



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 46.735/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 22.500/m² og en exit value afkast % på 2,80%.

20. Gåsebæksvej 5-7



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 28.447/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 15.000/m² og en exit value afkast % på 3,26%.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

22

21. Duntzfelts Allé 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.719/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 22.500/m² og en exit value afkast % på 2,89%.

22. Rosenvængets Allé 6



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 47.586/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 25.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m², og en exit value afkast % på 2,46%.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

23

23. Falkoner Allé 36



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.251/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² og en exit value afkast % på 2,49%.

24. Vesterbrogade 62-64



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 59.423/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 40.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² og en exit value afkast % på 1,99%.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

24

25. Guldborggade 7 A-B



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.313/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² og en exit value afkast % på 3,17%.

26. Vævergade 3 – nystiftet A/B forening d 11-08-2023



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 46.706/m² med en LL§19 stk. 2 tidligere BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.800/m² og en exit value afkast % på 2,36%. Ejendommen blev købt af lejerne der stiftede en ny Andelsboligforening.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

25

27. Frederikssundsvej 78A, 2400 København NV, Likvideret A/B forening 06-10-2023. Handlet pris kr. 50 mio. Valuar Lars Wismann meddelte screeningsværdi kr. 46 mio. 4 mdr. inden handelen.



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 28.153/m² med en LL§19 stk. 2 tidligere BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.700/m² og en exit value afkast % på 3,38%.

28. Vendsysselvej 39



Vendsysselvej 39,

Tinglyst handlet d. 24-11-2023, kr. 41.032/m² for boligdelen kr. 8.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 16.482.000 eller kr. 54.123/m² grundareal for en grund på 388 m².

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

26

29. Rigensgade 23



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 46.103/m² med en LL@19, stk. 2/BRL § 5 stk. 2. Leje på kr. 1.800/m² og en exit value afkast % på 2,31%. Ejendommen blev solgt igennem Lintrup og Norgart.

30. Rolfsvej 19



Rolfsvej 19

Tinglyst handlet d. 30-01-2024, kr. 43.343/m² for boligdelen kr. 10.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 25.020.000 eller kr. 70.023/m² grundareal for en grund på 338 m².

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

27

31. Gammel Kongevej 51



Tinglyst handlet d. 11-01-2024, kr. 50.987/m² for boligdelen kr. 30.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 104.752.000 eller kr. 132.262/m² grundareal for en grund på 792 m².

Køberen var AKF 16 Aps. der betalte kr. 166.300.000 for en ejendom solgt af Arbejdernes Landsbank, som denne bank havde købt d. 18-01-2012 for kr. 55 mio. efter at samme bank havde finansieret ejendommen købt af en andelsboligforening for kr. 54 mio. tinglyst d. 25-05-2005, der i 2012 var blevet nødlidende.

Købesummen i 2012 kr. 55 mio. var ikke den korrekte kontante handelsværdi i 2012 til en nødlidende A/B forening. Købesummen kr. 166,3 mio. uden et forudgående udbud, solgt til hovedaktionærerne i Arbejdernes Landsbank, er en uforklarlig købesum.

32. Erik Menveds Vej 6



Tinglyst handlet d. 11-01-2024 til en besynderlig lav handelsværdi, kr. 16 mio. eller kr. 23.642/m² for boligdelen kr. 10.000/m² for erhvervsdelen.

Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.23.767.000 eller kr. 44.607/m² grundareal for en grund på 530 m².

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

28

33. Gråbrødre Torv 5



Gråbrødretorv 5

Tinglyst handlet d. 10-06-2024 til en kr. 39,6 mio. eller kr. 55.556/m² for boligdelen kr. 100.000/m² for erhvervsdelen.

34. Nørre Voldgade 44



Nørre Voldgade 44

Tinglyst handlet d. 24-06-2024 til en handelsværdi, kr. 19,0 mio. eller kr. 52.632/m² for boligdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.14.556.000.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

29

35. Fredensvej 44



Fredensvej 44

Tinglyst handlet d. 23-08-2024 til en handelsværdi, kr. 28 mio. eller kr. 31.344/m² for boligdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.25.068.000.

36. Møntergade 22



Møntergade 22

Tinglyst handlet d. 01-09-2024 til en handelsværdi, kr. 37 mio. eller kr. 36.339/m² for boligdelen kr. 30.000/m² for erhvervsdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 30.163.000.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

30

37. Enghave Plads 20



Enghave Plads 20

Tinglyst handlet d. 01-10-2024 til en handelsværdi, kr. 54 mio. eller kr. 40.851/m² for boligdelen og kr. 30.000/m² for erhvervsdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.42.283..

Advarsel imod snedige valuarer, der vil sælge jeres A/B ejendom:

Lad det være sagt en gang for alle. A/B valuarværdien skal jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b. sættes til den pris som ejendommen efter valuarens opfattelse kan handles til. Bank/Realkreditens belåningsværdi skal nå den samme værdi som A/B valuaeren.

Der er ikke noget der i BEK807/2022, der hedder en skrivebordsvurdering ej heller en konservativ vurdering. Der er alene en belåningsværdi=den kontante handelsværdi=dagsværdi= markedsværdi=valuarværdi.

Der er jo heller ikke noget, der hedder en skrivebordsgraviditet. Enten er man gravid eller også, så er man det ikke.

Der er derfor ingen gevinst ved et opløse A/B foreningen fremfor at anvende en korrekt valuarvurdering til beregning af en korrekt og maksimal andelskrone. Hævder en valuar, at han såfremt, at han får et mandat til at sælge ejendommen, da er den kontante handelsværdi f.eks. 30% højere end samme valuars valuarvurdering, da er der tale om åbenlyst svindel.

Bemærk, at om valuaeren er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, så blev denne forening senest i 2016 straffet af **Bagmandspolitiet SØIK** med bøder på kr. 25 mio. efter, at DE i en lang årrække havde praktiseret en omfattende kartelvirksomhed.

Sælg aldrig en boligejendom uden at den i forvejen annonceres i en række offentlige medier f.eks. Berlingske Business, Børsen Erhvervsjendomme og brug en sælgerrådgiver.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

31

Gode ord om DCF valuarvurderinger:

Valuarværdien kan og skal underbygges med flest mulige referenceejendomme, der både afspejler værdien og de DCF faktorværdier, som underbygger ejendommens valuarværdi. Referenceejendommene kan og bør være handlet indenfor 18-30 måneder fra ejendommens værdiansættelse. Ejendommene skal være sammenlignelige med den vurderede ejendomme.

En ejendom beliggende i Sundby Øster kan udmærket prismæssigt sammenlignes med en ejendom i Valby og en på Indre Østerbro med en på Indre Frederiksberg. Det er derfor noget sludder, når valuarerne enten hævder, at ejendommen skal være beliggende i samme bydel eller, at de skal være bygget med samme type/farve mursten som **valuar Jette Lundsgaard MDE** forklarede det i Østre Landsret i januar 2018.

Fra d. 01-10-2018 skal alle A/B valuarvurderinger udføres efter den Diskonterede Cash Flow metode. Der er tale om algoritme med 6-7 variable. Der er ingen retningslinjer for værdierne på de variable værdier. Nedenfor vises hvor store udsving der kan være. Resultaterne bliver derfor tilsvarende helt vilkårlige og variable.

DCF metoden variable	laveste værdi	højeste værdi	Kilde:
typisk ejendom, DFC år	5 år	10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
atypisk ejendom, DCF år	< 5 år	> 10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
Disk. faktor i DCF perioden	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Afkast procent på exit value	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Markedsleje ved exit value	kr. 1.200/m ²	2.100/m ²	Ejendomsforeningen Danmark ED
Ombygningsomkostning	kr. 2.800/m ²	kr. 7.000/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
OMK nettoleje	kr. 176/m ²	kr. 230/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
Tomgangsleje	0%	4%	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED

Kilder: Dansk Ejendomsmæglerforeningen DE er formentligt vicedirektør Michael Andersen en man der ikke er valuar Ejendomsforeningen Danmark er cheføkonom Morten Marott Larsen

En DCF-10 beregning, som er den længste budgetperiode for en typisk ejendom, førte med den markedsleje på kr. 1.400/m² (Ejendomsforeningen Danmarks tal-2018), til en exit afkastprocent på 3,01%. Mange valuarer anvender helt vilkårligt 15 og 20 årige ombygningsperioder. I store ejendomme kan det tage mere end 40 år før der er stabil leje og samtlige boliger. * jf. vurderingsvejledning 27-09-2018 skal ombygningsomkostningen 2*kr. 2.271/m²= kr. 4.542/m² i 2020 og kr. 4.560/m² i 2021, kr. 4.710 i 2022, kr. 5.135/m² i 2023.

Realkreditinstitutternes belåningsværdier = den kontante handelsværdi:

Desværre har det vist sig, **at realkreditinstitutterne kun nødtvungent meddeler belåningsværdien på en ejendom.** Hertil, at belåningsværdien typisk kun er nede omkring 30%-70% af de priser som tilsvarende boligejendomme tinglyses og handles til. Men der er også eksempler på grove overvurderinger især til nystiftede/nyopførte A/B foreninger, der får belåningsværdier på 100% af priserne for tilsvarende Ejerlejlighedsforeninger.

Det har vist sig, at disse belåningsværdier for fuldkommen nær identiske ejendomme beliggende hos Jyske Realkredit for Rørholmsgade 11 og Rømersgade 19 lå på ca. kr. 44.000/m² og på den byfornyede ejendom Baggesensgade 11 A-B på kr. 19.800/m². Det er helt meningsløst, idet

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

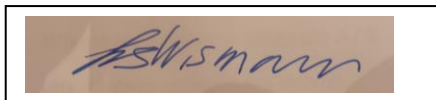
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

32

Baggesensgade er byfornyset med nye badeværelser, nye køkkener, franske altaner og nedlagte køkkentrapper, hvor Rørholmegade 11 er en nedslidt ejendom hvor 1/2-delen af boligerne er uden eget bad. Administrerende **direktør Carsten Tirsbæk Madsen** og **direktør Torben Hansen** forklarede efter et par møder vi havde med dem i foråret 2020, at Jyske Realkredit ikke ville fremlægge hverken beregninger eller referenceejendomme.

Spørg altid dit realkreditinstitut om belåningsværdien. Den er helt afgørende for dine lånemuligheder og den bidragsats du meddeles, som varierer fra 0,15%-1,28%.

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann

A rectangular box containing a scanned signature in blue ink that reads "L. Wismann".

**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**

Se i øvrigt vores hjemmeside: www.wismann-as.dk

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**